

# Lampiran 1 Form Kuisiner

 <p><b>PODOMORO</b> <b>UNIVERSITY</b></p>	<p><b>Tugas Akhir : Analisa Highest Best and Best Use pada lahan di Kompleks Kemayoran</b></p> <p>Perkenalkan nama saya Verennina Natalia, Mahasiswa Universitas Agung Podomoro Prodi Perencanaan Wilayah dan Kota angkatan 2017 yang sedang mengerjakan penelitian tentang peruntukan lahan tertinggi dan terbaik. Penelitian yang saya lakukan berjudul "Analisa Highest and Best Use pada lahan di Kompleks Kemayoran".</p> <p>Saya mohon ketersediaan Bapak/Ibu untuk membantu mengisi kuisiner pemilihan alternatif peruntukan lahan tertinggi dan terbaik untuk didirikan di lahan di Kompleks Kemayoran Kelurahan Pandemangan Timur.</p> <p>salam hormat, Verennina Natalia No tlp : 089696178222 <b>* Required</b></p>
<p>Alamat Responden</p> <p>Your answer</p>	<p>Lokasi Objek Studi</p>  <p>Pertanyaan Penelitian 1 : Jenis properti dibawah ini yang sesuai jika didirikan pada lahan tersebut? Beri tanda (X) pada pilihan anda</p> <p><input type="checkbox"/> Ritel <input type="checkbox"/> Hotel <input type="checkbox"/> Apartment <input type="checkbox"/> Perkantoran <input type="checkbox"/> Perumahan</p>
<p>Email *</p> <p>Your email</p>	<p>Pertanyaan Penelitian 2 : Jenis properti dibawah ini yang tidak sesuai jika didirikan pada lahan tersebut? Beri tanda (X) pada pilihan anda</p> <p><input type="checkbox"/> Ritel <input type="checkbox"/> Hotel <input type="checkbox"/> Apartment <input type="checkbox"/> Perkantoran <input type="checkbox"/> Perumahan</p>
<p>Nama Responden *</p> <p>Your answer</p>	<p>Terima kasih atas waktu dan ketersediaan Bapak/Ibu untuk mengisi kuisiner di atas.</p> <p>*Bila Bapak/Ibu Responden naminya ingin mengetahui hasil akhir dari Analisa Highest and Best Use untuk lahan tersebut maka dapat mengisi nomor handphone dan e-mail dibawah ini.</p> <p>Your answer</p>
<p>Tanggal Hari ini</p> <p>Date</p> <p>dd/mm/yyyy <input type="text"/></p>	
<p>Jabatan / Pekerjaan</p> <p>Your answer</p>	

## Lampiran 2 Data Responden

Responden	Jabatan/ Pekerjaan	Pertanyaan Penelitian 1: Jenis properti dibawah ini yang sesuai jika didirikan pada lahan tersebut?	Pertanyaan Penelitian 2: Jenis properti dibawah ini yang tidak sesuai jika didirikan pada lahan tersebut?
R1	Ibu rumah tangga	Perumahan	Apartment
R2	wirawasta	Perumahan	Ritel
R3	Ibu rumah tangga	Perumahan	Ritel
R4	Staff HRD	Perkantoran	Perumahan
R5	Kepala rumah tangga	Perumahan	Perkantoran
R6	Ibu rumah tangga	Ritel	Perumahan
R7	wirusaha	Perumahan	Ritel
R8	wirusaha	Ritel	Apartment
R9	Ibu rumah tangga	Hotel	Perkantoran
R10	kepala rumah tangga	Apartment	Ritel
R11	Ibu rumah tangga	Apartment	Perkantoran
R12	kepala ruma tangga	Perumahan	Hotel
R13	Ibu rumah tangga	Apartment	Perkantoran
R14	Saptam	Hotel	Ritel
R15	Ibu rumah tangga	Perumahan	Ritel
R16	Ibu rumah tangga	Perumahan	Hotel
R17	Ibu rumah tangga	Perumahan	Ritel
R18	Admin	Apartment	Perumahan
R19	penjaga loker tiket	Perumahan	Perkantoran
R20	marketing	Perumahan	Apartment
R21	Wirusaha	Hotel	Ritel
R22	Tour travel	Hotel	Ritel
R23	Penjaga toko	Ritel	Perkantoran
R24	Ibu rumah tangga	Ritel	Perkantoran
R25	Wiraswasta	Hotel	Perkantoran
R26	Saptam	Ritel	Apartment
R27	Ibu rumah tangga	Apartment	Hotel
R28	Toko roti	Ritel	Apartment
R29	Marketing	Ritel	Apartment
R30	Sales	Apartment	Hotel
R31	Manager Financial Investment	Hotel	Perkantoran
R32	Manager Business Development Hotel dan Ritel	Hotel	Ritel
R33	Manager Business	Perkantoran	Perumahan

Responden	Jabatan/ Pekerjaan	Pertanyaan Penelitian 1: Jenis properti dibawah ini yang sesuai jika didirikan pada lahan tersebut?	Pertanyaan Penelitian 2: Jenis properti dibawah ini yang tidak sesuai jika didirikan pada lahan tersebut?
	Development Legal		
R34	Manager Planning	Apartment	Ritel
R35	Manager Business Research & development	Hotel	Perumahan
R36	Divisi Pembangunan Proyek	Hotel	Perumahan
R37	Divisi Penembangan Usaha	Hotel	Perkantoran
R38	Manager Divisi Perencanaan	Perkantoran	Ritel
R39	Pendaftaran tanah	Perkantoran	Ritel
R40	Divisi Perencanaan	Perkantoran	Ritel

### Lampiran 3 Perhitungan AHS

OFFICE + HOTEL	Material	Harga MAPPI/m <sup>2</sup>	Harga Satuan /m <sup>2</sup> Hotel	Harga Satuan /m <sup>2</sup> Kantor
<b>A. BIAYA LANGSUNG</b>				
Pondasi	Pondisi Tiang Pancang	978.908	978.908	978.908
Struktur	Beton bertulang	2.058.455	2.058.455	2.058.455
Rangka Atap	-	-	-	-
Penutup Atap	Dak beton	47.823	47.823	47.823
Plafon	Gypsum	185.484	185.484	185.484
Dinding	Batu bata diplester dan dicat	915.255	915.255	915.255
Pintu dan Jendela	Pintu Kaca Kusen Aluminium	791.447	791.447	791.447
Lantai	keramik	53.160	53.160	53.160
Utilitas	Utilitas	667.955	667.955	667.955
<b>TOTAL BIAYA LANGSUNG</b>		<b>5.698.486</b>	<b>5.698.486</b>	<b>5.698.486</b>
<b>B. BIAYA TIDAK LANGSUNG</b>				
Professional Fee		3%	170.955	170.955
Biaya Perijinan		1,5%	85.477	85.477,3
Keuntungan Kontraktor		10%	569.849	569.849
<b>TOTAL BIAYA TIDAK LANGSUNG</b>			<b>826.280</b>	<b>826.280</b>
Total Biaya Pembangunan Baru (A+B)			6.524.766	6.524.766
PPN 10%		10%	652.477	<b>652.477</b>
<b>TOTAL BIAYA PEMBANGUNAN SETELAH PPN</b>			<b>7.177.243</b>	<b>7.177.243</b>
<b>Rounded to (m2)</b>			<b>7.180.000</b>	<b>7.180.000</b>

Kolam Renang	Harga MAPPI/m <sup>2</sup>
Pondasi	978.908
Struktur	2.058.455
Lantai	53.160
<b>Utilitas</b>	667.955
<b>Total</b>	<b>Rp3.758.477,24</b>

**Lampiran 4 Perhitungan NPV Dan CashFlow (Hotel)**

Keterangan	Tahun						
	0	1	2	3	4	5	6
	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027
MARR	2,00%						
Investasi	-Rp752.485.740.932,08						
Outflows		-Rp14.772.573.875	-Rp15.615.238.279	-Rp16.568.480.903	-Rp17.647.525.339	-Rp18.869.721.592	-Rp20.254.844.334
Inflows		Rp142.582.809.600	Rp148.286.121.984	Rp154.217.566.863	Rp160.386.269.538	Rp166.801.720.319	Rp173.473.789.132
Terminal Value							Rp851.216.359.988,89
Net Cash Flow	-Rp752.485.740.932	Rp127.810.235.725	Rp132.670.883.705	Rp137.649.085.960	Rp142.738.744.199	Rp147.931.998.727	Rp1.004.435.304.787
Discount Factor	1	0,980392157	0,961168781	0,942322335	0,923845426	0,90573081	0,887971382
Discount Cash Flow	-Rp752.485.740.932	Rp125.304.152.672	Rp127.519.111.597	Rp129.709.808.030	Rp131.868.535.945	Rp133.986.569.007	Rp891.909.805.908
NPV							Rp787.812.242.226

**Lampiran 5 Perhitungan NPV dan Cashflow (Kantor)**

Keterangan	Tahun						
	0	1	2	3	4	5	6
	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027
MARR	2,00%						
Investasi	-Rp2.433.528.224.315						
Outflows		-Rp99.584.440.602	-Rp104.094.158.298	-Rp109.195.661.461	-Rp114.970.422.756	-Rp121.511.294.826	-Rp128.924.106.509
Inflows		Rp277.478.400.000	Rp288.577.536.000	Rp300.120.637.440	Rp312.125.462.938	Rp324.610.481.455	Rp337.594.900.713
Terminal Value							Rp2.608.384.927.550
Net Cash Flow	-Rp2.433.528.224.315	Rp177.893.959.398	Rp184.483.377.702	Rp190.924.975.979	Rp197.155.040.182	Rp203.099.186.629	Rp2.817.055.721.754
Discount Factor	1	0,980392157	0,961168781	0,942322335	0,923845426	0,90573081	0,887971382
Discount Cash Flow	-Rp2.433.528.224.315	Rp174.405.842.547	Rp177.319.663.304	Rp179.912.869.088	Rp182.140.782.090	Rp183.953.190.781	Rp2.501.464.862.941
NPV							Rp965.668.986.438

## Lampiran 6 Spesifikasi Umum Bangunan

ELEMEN BANGUNAN	BANGUNAN GEDUNG BERTINGKAT		
	RENDAH (LOW-RISE)	SEDANG (MID-RISE)	TINGGI (HIGH RISE)
	3 LANTAI (<5 LANTAI)	8 LANTAI + 1 BASEMENT (5-8 LANTAI)	16 LANTAI + 2 BASEMENT (>8 LANTAI)
PONDASI	Menggunakan pondasi tapak dan sloof dengan mutu beton sedang (setara K-225) dan tiang pancang ukuran 25x25 cm	Struktur basement 1 lapis, menggunakan pondasi tiang pancang Spun Pile diameter 300, struktur beton bertulang terdiri dari pile cap, sloof, kolom, balok, plat lantai basement dengan mutu beton tinggi (setara K-300) dan beton Shear Wall, Retaining Wall dengan mutu beton tinggi (setara K-400), dilapis waterproofing membrane setara BASF dan Integral setara SIKA	Struktur basement 2 lapis, menggunakan pondasi tiang pancang Spun Pile diameter 300, struktur beton bertulang terdiri dari pile cap, sloof, kolom, balok, plat lantai basement dengan mutu beton tinggi (setara K-300) dan beton Shear Wall, Retaining Wall dengan mutu beton tinggi (setara K-400), dilapis waterproofing membrane setara BASF dan Integral setara SIKA
STRUKTUR	Menggunakan struktur beton bertulang, yang terdiri dari kolom, balok, ring balok, dan plat beton dengan mutu beton sedang (setara K-225)	Struktur beton bertulang terdiri dari kolom balok, plat lantai dengan mutu beton tinggi (setara K-300) dan beton shear wall dengan mutu beton tinggi (setara K-350); dilapis floorhardener pada tangga	Struktur beton bertulang terdiri dari kolom balok, plat lantai dengan mutu beton tinggi (setara K-300) dan beton shear wall dengan mutu beton tinggi (setara K-350); dilapis floorhardener pada tangga
KERANGKA ATAP			
PENUTUP ATAP	Atap beton bertulang / dak beton dengan mutu beton setara K-225	Atap beton bertulang / dak beton setara K-300, dilapis glasswool, waterproofing membrane dan screed	Atap beton bertulang / dak beton setara K-300, dilapis glasswool, waterproofing membrane dan screed
PLAFON	Plafon gypsum setara A Plus, rangka hollow di cat meni, list cornice 5 cm dan sebagian kecil plat beton ekspose, di cat; untuk area Toilet dan Luar menggunakan plafon GRC 6 mm rangka hollow di cat meni	Plafon terdiri Acoustic tile 60x120x9 mm, gypsumboard 9 mm setara Jayaboard, sebagian plafon calsibord 4 mm dan pelat beton ekspose dilapis cat setara Dulux Pentallite	Plafon terdiri Acoustic tile 60x120x9 mm, gypsumboard 9 mm setara Jayaboard, sebagian plafon calsibord 4 mm dan pelat beton ekspose dilapis cat setara Dulux Pentallite
DINDING	Pasangan dinding bata merah diplesir, diaci dan dilapis cat setara Catylac, kamar mandi dilapis keramik dinding 20x30 setara Imperium; ketinggian rata-rata dinding dalam 3,2 m	Dinding dalam berupa pasangan dinding bata ringan ex Powerblock, diplesir, diaci setara MU dan dilapis cat setara ex DULUX, sebagian dilapis dinding granite untuk lobby dan lobby lift serta Homogeneous Tile untuk dinding kamar mandi; untuk dinding luar menggunakan curtain wall tebal 8 mm dengan rangka aluminium, dengan variasi ACP ex SEVEN dan grill hollow aluminium 50x50; ketinggian dinding typical 3,6 m	Dinding dalam berupa pasangan dinding bata ringan ex Powerblock, diplesir, diaci setara MU dan dilapis cat setara ex DULUX, sebagian dilapis dinding granite untuk lobby dan lobby lift dan Homogeneous Tile untuk dinding kamar mandi; untuk dinding luar menggunakan curtain wall tebal 8 mm dengan rangka aluminium, dengan variasi ACP ex SEVEN dan grill hollow aluminium 50x50; ketinggian dinding typical 3,6 m

ELEMEN BANGUNAN	BANGUNAN GEDUNG BERTINGKAT		
	RENDAH (LOW-RISE)	SEDANG (MID-RISE)	TINGGI (HIGH RISE)
	3 LANTAI (<5 LANTAI)	8 LANTAI + 1 BASEMENT (5-8 LANTAI)	16 LANTAI + 2 BASEMENT (>8 LANTAI)
PINTU DAN JENDELA	Pintu utama menggunakan pintu Folding Gate, jendela menggunakan rangka aluminium dengan panel kaca 3 mm dan pintu PVC untuk Toilet, lokal	Pintu utama menggunakan pintu kaca rangka kusen aluminium, pintu tangga darurat dan ruang engineering menggunakan pintu besi setara Bostinco	Pintu utama menggunakan pintu kaca rangka kusen aluminium, pintu tangga darurat dan ruang engineering menggunakan pintu besi setara Bostinco
LANTAI	Penutup lantai menggunakan keramik 40x40 setara Imperium, untuk kamar mandi menggunakan 20x20 setara Imperium, dan keramik teras 40x40 setara Imperium, lantai kamar mandi dilapis waterproofing coating setara SIKA	Lantai beton ekspos tanpa penutup lantai; kecuali lobby lift, Toilet KM, Musholla, dan lantai dasar dilapis marmer dan ganit import, keramik ex roman, homogeneous tile, floorhardener untuk basement, dan waterproofing coating ex SIKA di screed untuk toilet	Lantai beton ekspos tanpa penutup lantai; kecuali lobby lift, Toilet KM, Musholla, dan lantai dasar dilapis marmer dan ganit import, keramik ex roman, homogeneous tile, floorhardener untuk basement, dan waterproofing coating ex SIKA di screed untuk toilet
UTILITAS	Mencakup instalasi listrik, air kotor dan air bersih; peralatan sanitair sederhana seperti closet duduk, kran air plastik, bak fiber dan FD; instalasi air bersih dan kotor setara wavin AW dan instalasi listrik terdiri dari panel, saklar, stop kontak dan lampu setara eterna/cipsal/hager	Instalasi plumbing, terdiri dari peralatan utama setara ebara/kitz/Toto (seperti transfer pump, Roof tank, Hydrant, Sprinkler dan peralatan fire fighting), STP, pipa air bersih & kotor setara wespek/wavin/rucika dan pengadaan lift 1 unit ex FUJI; Peralatan sanitary seperti closet duduk, urinoir, wastafel dll setara American Standart	Instalasi plumbing, terdiri dari peralatan utama setara ebara/kitz/Toto (seperti transfer pump, Roof tank, Hydrant, Sprinkler dan peralatan fire fighting), STP, pipa air bersih & kotor setara wespek/wavin/rucika dan pengadaan lift 3 unit ex FUJI; Peralatan sanitary seperti closet duduk, urinoir, wastafel dll setara American Standart
PROFESIONAL FEE ( 3% )	Alokasi biaya untuk konsultan perencanaan dan konsultan pengawas. Asumsi besaran biaya berkisar 3% dari total biaya konstruksi.	Alokasi biaya untuk konsultan perencanaan dan konsultan pengawas. Asumsi besaran biaya berkisar 3% dari total biaya konstruksi.	Alokasi biaya untuk konsultan perencanaan dan konsultan pengawas. Asumsi besaran biaya berkisar 3% dari total biaya konstruksi.
I M B ( 1,5% )	Alokasi biaya untuk perijinan bangunan. Asumsi besaran biaya berkisar 1,5% dari total biaya konstruksi.	Alokasi biaya untuk perijinan bangunan. Asumsi besaran biaya berkisar 1,5% dari total biaya konstruksi.	Alokasi biaya untuk perijinan bangunan. Asumsi besaran biaya berkisar 1,5% dari total biaya konstruksi.
KEUNTUNGAN KONTRAKTOR	Anggaran biaya tambahan untuk alokasi keuntungan pengembang, besaran biaya berkisar 10% dari total biaya konstruksi.	Anggaran biaya tambahan untuk alokasi keuntungan pengembang, besaran biaya berkisar 10% dari total biaya konstruksi.	Anggaran biaya tambahan untuk alokasi keuntungan pengembang, besaran biaya berkisar 10% dari total biaya konstruksi.